

مجله تخصصی سرای ونکوور Saraye Vancouver

Persian Real Estate Magazine

MsVancouver.com

شماره دهم

Tenth Issue



چند کلمه با شما

سلام و درود بر شما همراهان محترم مجله‌ی سرای و نکوور. این دهمین شماره‌ی مجله‌ی سرای و نکوور است. بسیار خرسندم که تا کنون توانسته‌ام مطالب مهم درباره‌ی بازار ملک و نکوور را با شما ایرانیان عزیز به اشتراک بگذارم.



همانند سایر شماره‌ها، در شماره‌ی دهم مجله‌ی سرای و نکوور گزارشی از وضعیت بازار ملک در و نکوور آماده کرده‌ام که با خواندن آن می‌توانید سمت و سوی بازار را درک کرده و متناسب با آن بهترین تصمیم ممکن را بگیرید. البته نگران نباشید. اگر این موضوعات برایتان تازگی دارد و یا اگر ابهام یا سوالی دارید، با من تماس بگیرید. اگر به فکر پیش خرید هستید، آشنایی با قوانین آن دید بازتری به شما می‌دهد و قدرت چانه زنی شما را بیشتر می‌کند. بنابراین به شما توصیه می‌کنم که حتما مقاله‌ی مربوطه را مطالعه نمایید. با توجه به سوالاتی که معمولاً از من پرسیده می‌شود، متوجه شدم که بسیاری از افراد با قرارداد خرید و فروش خانه در بریتیش کلمبیا آشنا نیستند. به همین دلیل در مقاله‌ی «آنچه باید درباره‌ی قرارداد خرید و فروش خانه بدانید» موارد مهمی را که در قرارداد استاندارد وجود دارد به زبان فارسی توضیح داده‌ام. در انتها نیز توضیحاتی درباره‌ی اصطلاحات و مدارک مهم که در زمان خرید استراتا باید مورد بررسی قرار دهید ارائه داده‌ام. امیدوارم با ارائه‌ی این مطالب بتوانم مسیر خانه دار شدن شما را هموارتر کنم. لطفا نظرات سازنده‌ی خود را با من به اشتراک بگذارید.

با تشکر - محسن صانعی

فهرست

- ۲ تحلیل بازار ملک در ماه دسامبر ۲۰۲۲
- ۷ قوانین و نکات طلایی پیش خرید خانه در و نکوور کانادا
- ۹ آنچه باید درباره‌ی قرارداد خرید و فروش خانه بدانید
- ۱۳ اصطلاحات و مدارک مهم برای خرید استراتا Strata

مجله‌ی سرای و نکوور، شماره دهم

تماس با ما: +1604-506-4706

ایمیل: hi@msvancouver.com

Scan Me



وبسایت

برای بازدید از سایت و پیج اینستاگرام ما حتما این کدهای QR را اسکن نمایید و یا در نسخه‌ی PDF بر روی آن‌ها کلیک کنید.

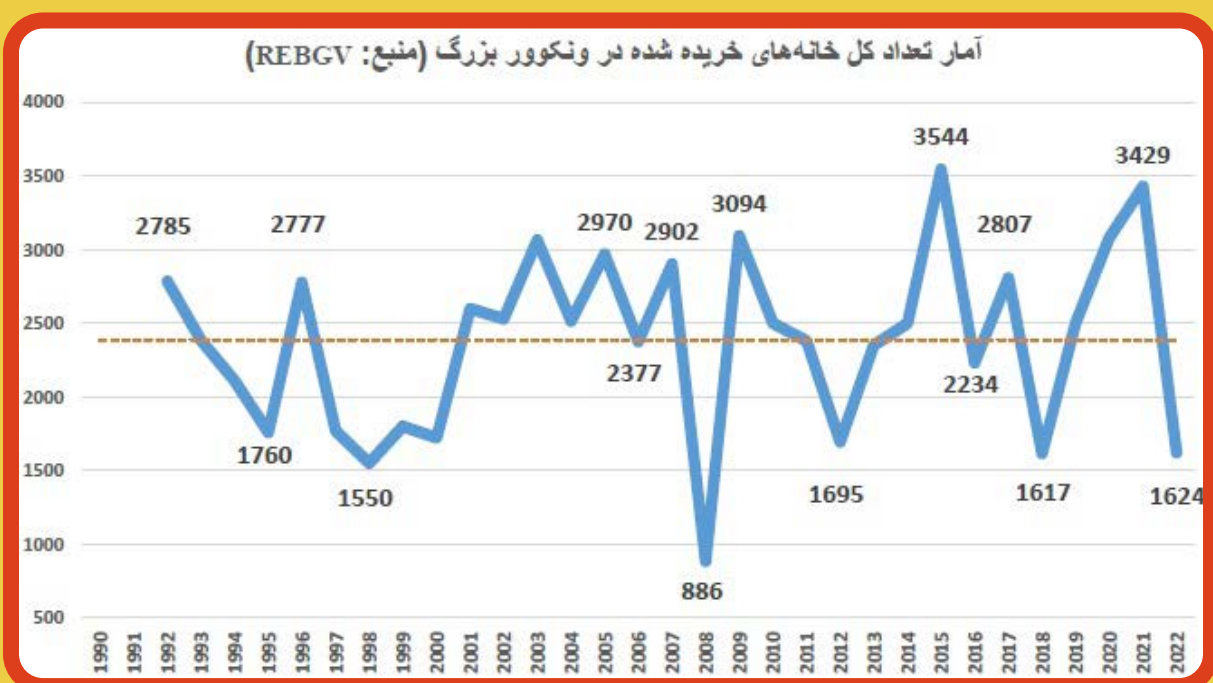
Scan Me



اینستاگرام

تحلیل بازار ملک در ماه دسامبر ۲۰۲۲

با نزدیک شدن به پایان سال، آمار خرید در ونکوور بزرگ همچنان پایین بوده است. خریداران علاقه‌ای به ارائه‌ی آفر ندارند و به دنبال مذاکره هستند. آیا می‌شود از آن‌ها خرده گرفت؟ آمار خرید همچنان از لحاظ تاریخی در سطح پایینی قرار دارد بطوریکه در ماه نوامبر، در کل ونکوور بزرگ ۱۶۲۴ خانه خریداری شد. این آمار ۵۴٪ کمتر از نوامبر ۲۰۲۱ بوده است که آن را به سومین نوامبر از لحاظ کم بودن تعداد معاملات در سی سال گذشته تبدیل کرده است.



با توجه به افزایش قابل توجه نرخ‌های بهره در سال جاری، جای تعجب هم نیست. از زمان نوشتن این گزارش، بانک کانادا نرخ بهره را ۵۰bps دیگر هم افزایش داده و از اول سال تا الان نرخ بهره‌ی overnight rate را به مقدار ۴۰۰bps افزایش داده و به ۴٫۲۵٪ رسانده است. بر اساس گزارش‌های Macquarie Research از سال ۱۹۳۶ به بعد، این بیشترین افزایش نرخ بهره در یک سال تقویمی بوده است. افزایش اخیر نرخ بهره به مقدار ۴۰۰bps، بر روی بودجه‌ی خانوارهایی که بدهی بالایی دارند اثرات منفی‌ای می‌گذارد. بیایید چند نمونه را بررسی کنیم.

۱. مبلغ وام: ۵۰۰,۰۰۰ دلار، دوره‌ی amortization یا همان امورتیزیشن: ۲۵ ساله، نرخ بهره: ۱٫۵٪ - قسط ماهانه = ۲۰۰۰ دلار

مبلغ وام: ۵۰۰,۰۰۰ دلار، دوره‌ی amortization یا همان امورتیزیشن: ۲۵ ساله، نرخ بهره: ۵٫۵٪ - قسط ماهانه = ۳۰۵۲ دلار

۲. مبلغ وام: ۱,۰۰۰,۰۰۰ دلار، دوره‌ی amortization یا همان امورتیزیشن: ۲۵ ساله، نرخ بهره: ۱/۵٪ - قسط ماهانه = ۳۹۹۷ دلار

مبلغ وام: ۱,۰۰۰,۰۰۰ دلار، دوره‌ی amortization یا همان امورتیزیشن: ۲۵ ساله، نرخ بهره: ۵/۵٪ - قسط ماهانه = ۶۱۰۴ دلار

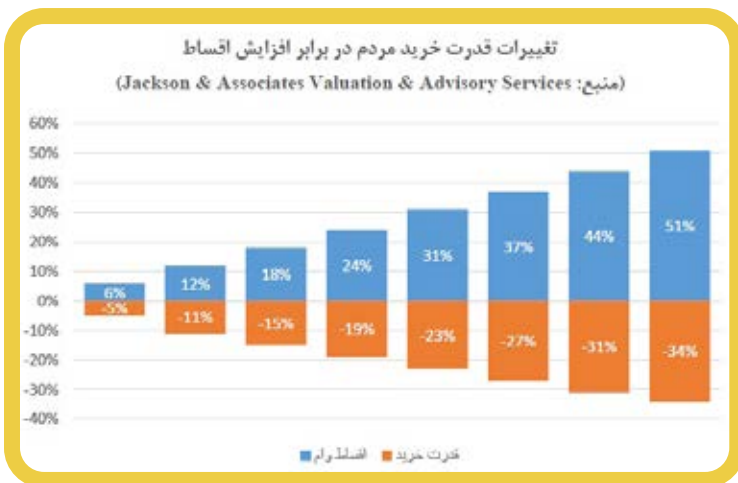
به عبارت دیگر، بسیاری از وام گیرندگان مجبور خواهند شد که به شدت هزینه‌های غیر ضروری خود را کم کنند. این همان کاهش (نابودی) تقاضا می‌باشد که بانک Bank of Canada به دنبال آن است. احتمالا تورم کاهش خواهد یافت، البته باید زمان کافی به آن بدهید. همین الان هم اگر به دقت به نرخ تورم نگاه کنید، می‌بینید که در حال کاهش است. در حال حاضر، نرخ تورم سه ماهه گذشته‌ی کانادا برابر ۳/۷٪ می‌باشد در مقایسه با سه ماه قبل که ۴/۸٪ بود.

جای تعجب نیست که چرا بانک Bank of Canada سیگنال توقف می‌دهد (توقف در افزایش نرخ بهره). این بانک اکنون اظهار کرده است که در حال بررسی آن است که آیا نرخ بهره آیا باز هم باید افزایش یابد یا نه. این بانک در جلسات گذشته تاکید می‌کرد که نرخ بهره باید افزایش یابد ولی الان موضع بانک نسبت به گذشته بسیار تغییر کرده است.

البته شایان ذکر است که مکت بانک به معنای چرخش وضعیت (کاهش نرخ بهره) نیست. نرخ بهره‌ی overnight rate که در ۴/۲۵٪ ثابت و بدون تغییر مانده است و نرخ بهره‌ی prime rate که برابر ۶/۴۵٪ می‌باشد خبر خوشایندی برای بازار ملک نیست. در حال حاضر نرخ بهره‌ی وام شما حدودا بین ۵/۵٪ تا ۶٪ می‌باشد که بیانگر کاهش حداقل ۳۰ درصدی قدرت خرید است.

پس قدرت خرید کاهش یافته است و قیمت‌ها در حال سقوط هستند. البته کاهش قیمت به اندازه‌ای نیست که بتواند افزایش نرخ بهره را جبران کند. برای اولین بار از ژانویه ۲۰۲۰، قیمت ملک نسبت به سال قبل روند نزولی داشته است.

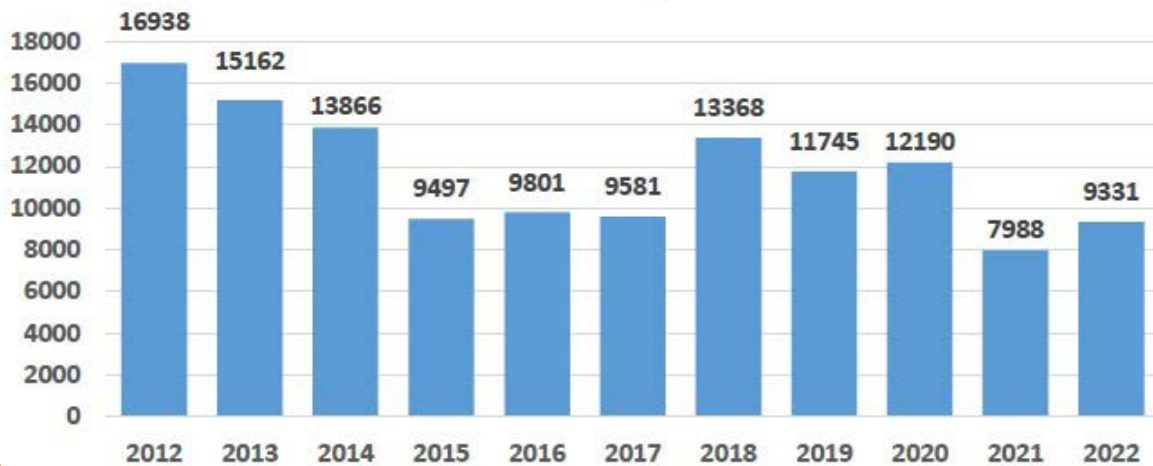
وقتی شما از این زاویه به موضوع نگاه کنید درک اینکه چرا آمار خرید خانه کاهش یافته است، سخت نیست. در حال حاضر شکاف قیمت



پیشنهادی و درخواستی به شدت بیشتر شده است. فروشندگان تمایلی به کاهش قیمت ندارند. البته همچنان پایین بودن تعداد لیستینگ موجود در بازار بعنوان عامل بازدارنده‌ی کاهش قیمت‌ها عمل می‌کند. این نوامبر از لحاظ پایین بودن تعداد خانه‌های فروشی موجود در بازار رتبه‌ی دوم را در بین نوامبرهای ده سال گذشته داشته است.

تعداد کل خانه‌های موجود در بازار در ماه نوامبر در ونکوور بزرگ

(منبع: REBGV)



به عبارت دیگر، تعداد کل خانه‌های فروشی ثبت شده در سامانه‌ی MLS از لحاظ تاریخی پایین است. با اینکه نرخ بهره به شدت افزایش یافته است، هیچ موجی از فروشندگان مضطرب (که موجودی خانه‌های بازار را افزایش می‌دهند) تشکیل نشده است. البته در نظر داشته باشید که هنوز زود است؛ قطعاً وام‌گیرندگان مضطرب استرس را حس می‌کنند. انتظار داریم که در نیمه دوم سال جدید خانه‌های بیشتری با حکم دادگاه به فروش برسند. البته احتمالاً مالک بیشتر این خانه‌ها، از موسسه‌های خصوصی و B lender ها وام گرفته‌اند.

حالا بیایید یک نگاه سرانگشتی هم به بازار ملک بیندازیم. قیمت‌ها در تمام بخش‌های بازار روند نزولی داشته است. در جاهایی که در زمان پاندمی کرونا قیمت املاک افزایش بیشتری داشت، در ماه‌های اخیر بیشتر کاهش داشت. با این حال، اکنون قیمت املاک تقریباً به کف رسیده است، که بیشتر به دلیل پایین بودن ملک فروشی در بازار است (که نگذاشته است قیمت خانه‌ها بیشتر کاهش یابد). به نظر من طبق روال بهارهای گذشته، به احتمال زیاد تعداد خانه‌های فروشی افزایش خواهد یافت و آمار تعداد کل خانه‌های موجود در بازار را افزایش خواهد داد. اگر تقاضای خریدار پایین بماند (که با نرخ بهره در حدود ۵/۵٪ همین انتظار نیز می‌رود)، انتظار دارم که فشارهای بیشتری بر روی کاهش قیمت خانه وارد شود.

تعداد خانواده‌هایی که با مشکلات مالی دست و پنجه نرم می‌کنند افزایش یافته و از طرفی سوالات بیشتری درباره‌ی افرادی پرسیده می‌شود که در بازار کاندوها سرمایه‌گذاری کرده‌اند اما به دلیل افزایش شدید نرخ بهره‌ی متغیر و ناتوانی در افزایش اجاره بها (به دلیل قوانین اجاره نشینی بریتیش کلمبیا)، جریان نقدینگی منفی دارند. من نگران هستم که شاید برخی از کسانی که پیش خرید کرده‌اند نتوانند در سال جدید قرارداد خود را کلاوز close کنند.

با اینکه در ماه‌های اخیر سرعت کاهش قیمت خانه‌ها کمتر شده است، حس می‌کنم که ریسک‌ها همچنان بالا است. بانک Bank of Canada شاید سیگنال توقف در افزایش نرخ را داده باشد، اما این سیگنال به معنای کاهش نرخ بهره هم نیست و این نرخ‌ها همچنان بر بازار مسکن فشار وارد می‌کند. در بازار مسکن مراقب خود باشید. در سال جدید شما را خواهیم دید و همراهتان خواهیم بود.

لغو محدودیت‌های اجاره در بریتیش کلمبیا

دیوید ابی نخست وزیر جدید بریتیش کلمبیا به طور رسمی قانونی را وضع کرده است که بر اساس آن تمام محدودیت‌های اجاره در ساختمان‌های استراتا strata در سرتاسر استان برداشته شده است. ابی به صورت ناگهانی آیین نامه (بای لا bylaw) محدودیت اجاره را لغو کرده است.

حال چندین نکته‌ی مهم وجود دارد که باید در اینجا با شما در میان بگذارم. اول اینکه این اقدام بخشی از تقاضای شدید خانه‌های اجاره‌ای را تأمین می‌کند. بر اساس آمار ارائه شده توسط Rental.ca تعداد آپارتمان‌های اجاره‌ای در بریتیش کلمبیا نسبت به سال قبل ۱۵٪ افزایش یافته است.

پیش‌تر در ساختمان‌هایی که محدودیت اجاره وجود داشت، واحدها همواره با قیمت کمتری معامله می‌شد. اما اکنون مالکان این واحدها شاهد افزایش قیمت خانه‌ی خود می‌باشند. پس اگر چند سال قبل در ساختمانی که محدودیت اجاره داشت واحدی خریده‌اید، خوش به حالتان.

در آخر، موضوعی که شاید کمتر مورد توجه قرار گرفته است، پیامدهای مربوط به مالیات BC Speculation tax و City of Vancouver empty homes tax می‌باشد. شما باید هر سال اظهارنامه‌ای درباره‌ی وضعیت سکونت در ملک خود ارسال کنید. در ساختمان‌هایی که محدودیت تعداد واحد اجاره‌ای داشتند از این مالیات معاف بودند و این معافیت در سال جاری برای مالیات BC Speculation tax برداشته شد. به عبارت دیگر، عملاً دولت در نهایت سرمایه‌گذاری که یک واحد را به قیمت پایین برای کسب سود می‌خریدند را مجبور می‌کرد که ملک خود را بفروشند؛ چرا که نمی‌توانستند آن را بفروشند. حال ناگهان لغو محدودیت‌های اجاره در سطح استان معنی دار شده است. این اقدام باعث می‌شود که اسپکیولترها (سرمایه‌گذاران این تیپ واحدها) گزینه‌ی دیگری به جز فروش داشته باشند و البته اگر اجاره ندهند باید مالیات خالی بودن آن را بدهند.

اگر اخبار بازار ملک را دنبال می‌کنید احتمالاً می‌دانید که واحدهای اجاره‌ای هنوز هم معافیت‌های مالیات City of Vancouver empty homes tax را دارند. با این حال، تصور می‌کنم این معافیت دیگر در سال ۲۰۲۳ وجود نخواهد داشت و تعدادی از خانه‌هایی که برای بخشی از سال مالکین‌شان از آن‌ها استفاده می‌کنند (secondary homes) را در سال جدید به بازار فروش (resale market) وارد خواهد کرد. اگر سردرگم شده‌اید و نمی‌دانید کدام یک از این مالیات‌ها و به چه مقدار به شما تعلق می‌گیرد، بهترین راه این است که با حسابدارتان که جزئیات کار شما را می‌داند تماس بگیرید.

پیام قاطع تمام سطوح دولت این است: یا در ملک خود زندگی کنید، یا آن را اجاره دهید. اگر برای پارک کردن پول نقد اینجا هستید (اگر ملکی خریده و آن را انداخته‌اید)، از شما مالیات می‌گیریم.

مشکلات مورگیج

در تحقیقی که ماه پیش منتشر شد، بانک Bank of Canada اعلام کرد که حدود ۵۰٪ از تمام وام‌های با نرخ بهره متغیر و قسط ثابت (not just pandemic borrowers) به نرخ trigger rate رسیده‌اند (نرخی که باعث می‌شود که پرداخت‌های ماهیانه و در نتیجه برنامه مالی خانواده‌ها به هم بخورد). و این موضوع پیش از آخرین افزایش نرخ بهره به مقدار ۵۰bps اتفاق افتاده بود. این ۵۰٪ از وام‌های با بهره‌ی متغیر و پرداختی ثابت که به نرخ trigger rate رسیده‌اند، در واقع بیانگر ۱۳٪ از کل وام‌های اعطا شده می‌باشد.

فراموش نکنیم که این ۱۳٪ شامل مورگیج‌های با نرخ بهره‌ی متغیر و پرداختی شناور (floating) نیست. بر اساس گفته‌ی CIBC، «در حال حاضر آمار وام‌های اخذ شده نسبت به سال گذشته نزدیک به ۳۰٪ کاهش یافته است. بر اساس برآوردهای ما در سال ۲۰۲۲، افزایش ناگهانی نرخ بهره‌ی وام، مستقیماً و ناگهانی بر روی ۲۵٪ از وام‌گیرندگان اثر گذاشته است. همچنین برآورد می‌کنیم که پیش از شیوع ویروس کرونا، آمار سرمایه‌گذارانی که جریان نقدی منفی داشته‌اند کمتر از یک‌سوم نبوده است. با توجه به افزایش سخت‌گیری در سیاست‌های مالی که از آن زمان به بعد رخ داده است، و همچنین با توجه به افزایش نرخ بهره که شاید همچنان افزایش یابد، این وضعیت جریان نقدی منفی قطعاً گسترده‌تر و عمیق‌تر از زمان پیش از پاندمی است.»

به عبارت دیگر، ما مقدار زیادی از تقاضای آینده بازار را جلو انداختیم، در نتیجه داشتن یک بازار پر هیاهوی اجتناب ناپذیر بود. اما وقتی به طور ناگهانی و در عرض کمتر از یک سال نرخ بهره‌ی وام را به مقدار ۴۰۰bps افزایش می‌دهید، قربانیان زیادی می‌گیرد. ما سرمایه‌گذاران بیشتری را می‌بینیم که ماهانه زبان‌های زیادی را متحمل می‌شوند. زیرا اقساط ماهانه‌ی مورگیج آن‌ها افزایش می‌یابد، و سرمایه‌گذاران در استان‌های بریتیش کلمبیا و انتاریو که اجاره بها کنترل می‌شود نمی‌توانند این هزینه‌ها را پرداخت کنند. برای برخی از این سرمایه‌گذاران به جز فروش گزینه‌های بسیار کمی وجود دارد.

سایر سرمایه‌گذاران که می‌توانند خانه‌ی خود را نگه دارند، نباید فراموش کنند که تقریباً ۷۰۰،۰۰۰ نفر در سال ۲۰۲۲ در حال ورود به کانادا هستند (شامل مهاجران جدید، دانش‌آموزان خارجی، ساکنان غیر مقیم و تازه واردان از اوکراین که با ویزای ویژه سه ساله به کانادا می‌آیند). با وجود اینکه تعداد سرمایه‌گذاران کاهش یافته است، گمان می‌کنم که همچنان در چند سال آینده درباره‌ی بحران مسکن بحث خواهیم کرد.

قوانین و نکات طلایی پیش خرید خانه در ونکوور کانادا

پیش خرید املاک در حال ساخت در بریتیش کلمبیا تابع قانون Real Estate Development Marketing Act است و حقوق سازنده و خریدار در آن تعریف شده است. اما در نظر داشته باشید که دانستن قانون به شما در تصمیم گیری و دانستن نقاط قوت و ضعف و چانه زنی شما کمک می‌کند. اگرچه اعتقاد داریم که باید با شرکتی کار کرد که کار به اینجاها نکشد، ولی دانستن این موارد قبل از پیش خرید ضروری است.

تمدید زمان اتمام ساخت (Completion Date Extensions): تاریخ اتمام پروژه (Completion Date) در قرارداد پیش خرید قید می‌شود. خریداران تصور می‌کنند که واحد آن‌ها باید حتما در تاریخ مذکور آماده باشد. اما در اغلب اوقات تاریخ Outside Date نیز در قرارداد ذکر می‌شود. سازنده با افزودن این تاریخ به قرارداد اعلام می‌کند که اگر نتواند پروژه را در تاریخ Completion Date به اتمام برساند، قطعا آن را تا تاریخ Outside Date تکمیل خواهد کرد. شاید تصور کنید که اگر یک سازنده نتواند در تاریخ Completion Date پروژه را به اتمام برساند، قرارداد را نقض کرده است. اما لازم است بدانید قرارداد زمانی نقض خواهد شد که پروژه در تاریخ Outside Date تکمیل نشده باشد. البته در نظر داشته باشید که سازنده می‌تواند قرارداد را به گونه‌ای تنظیم کند که بتواند تاریخ Outside Date را نیز تمدید کند.

تعویض مصالح به کار رفته: یکی دیگر از نگرانی‌های رایج خریداران این است که واحد ساخته شده با وعده‌های سازنده تفاوت داشته باشد. اگرچه معمولا در قرارداد پیش خرید بندی وجود دارد که بر اساس آن شما در برابر وعده‌هایی که در قرارداد مکتوب نشده باشد هیچ حقی ندارید. به عبارت دیگر، اگر واحد شما مشابه آنچه که در بروشور یا وب سایت به شما نشان داده شده است نباشد، سازنده هیچ مسئولیتی در قبال آن نخواهد داشت؛ مگر مکتوب شده باشد. البته منطقی است که اگر دولت قوانین و ضابطه‌ای را از سازنده بخواهد که انجام دهد سازنده ملزم به تبعیت از قانون است. با توجه به شرایط بازار و دانش و قدرت چانه زنی، مشاور شما می‌تواند از سازنده بخواهد که این بندها را به قرارداد شما اضافه کند. در بازار پر رونق اگرچه افراد زیادی به پیش خرید خانه علاقمند هستند و سازنده نیازی به مذاکره با شما ندارد، اما همیشه جای چانه زنی وجود دارد و یک شانس داریم که حداکثر منافع را بدست بیاوریم.

واگذاری قبل از تحویل (Assignment): یکی از مواردی که خیلی وقت‌ها ممکن است که به آن فکر کنیم این است که بخریم، اگر نتوانستیم وام بگیریم قبل از تحویل بفروشیم. چندتا موضوع را در نظر بگیرید. یکی اینکه معمولا سازنده تا زمانی که تمام واحدهای خود رو نفروشد به شما اجازه فروش نمی‌دهد و حتی بعد از آن هم اجازه تبلیغ وسیع به شما برای فروش آن واحد نخواهد داد. بنابراین پیدا کردن مشتری ساده نیست. دوم اینکه این کار هزینه‌هایی دارد که می‌تواند سود شما را از بین برده یا حتی سرمایه گذاری شما را زیان‌ده کند. یکی از این هزینه‌ها Assignment fee می‌باشد و حتما عدد آن را چک کنید و چانه بزنید (معمولا ۱ تا ۴ درصد مبلغ کل خرید است که بر اساس سیاست‌های شرکت سازنده متفاوت است) البته یک Assignment fee هم وجود دارد که به آن Arm lenght می‌گوئیم و مبلغی است که شرکت سازنده از شما می‌گیرد (معمولا ۱۰۰۰ دلار یا کمتر) اگر آن واحد را به نام یکی از افراد درجه یک مثل پدر و مادر، فرزند و یا خواهر و برادر انتقال دهید و گزینه‌ی خوبی است برای

کسانی که هنوز اقامت دائم خود را نگرفته‌اند. اگر تا زمان تحویل هم کار اقامت شما درست نشد آن را به اسم بستگانتان انتقال دهید که شامل ۲۰ درصد مالیات خرید افراد خارجی نشوید. البته تبصره‌هایی هم وجود دارد.

دوازده نکته‌ی ضروری که باید قبل از پیش خرید ملک در کانادا بدانیم

۱. جمع کل پیش پرداخت معمولاً در بازه سه ماه تا دو سال از عقد قرارداد و به مقدار ۵ تا ۲۰ درصد برای افراد مقیم دائم (PR) و یا شهروند کانادا بوده و سایرین ۱۵ تا ۳۰ درصد کل مبلغ خرید را می‌دهند (مبلغ هر قسط ۵ تا ۱۰ درصد است).
۲. مقدار پیش پرداخت تابع شرایط سازنده، شرایط بازار، فاصله‌ی زمانی تا تحویل است (هرچه نزدیک‌تر باشد پیش پرداخت کمتری لازم دارید).
۳. قیمت را با در نظر گرفتن مالیات GST بسنجید.
۴. برای سود بیشتر، خانه‌ای را بخرید که می‌خواهید در آن ساکن شوید و دو سال بعد از تحویل بفروشید.
۵. روی واگذاری (Assignment) حساب نکنید معمولاً بسیار پیچیده و پرهزینه است و می‌تواند باعث شود که با ضرر از قرارداد بیرون بیایید. به آن فقط برای شرایط فورس مازور فکر کنید.
۶. بعد از تحویل واحد یا خودتان ساکن شوید یا اجاره دهید (خالی نگذارید) چون هم ممکن است Empty home tax به شما تعلق بگیرد و هم دوباره GST که عملاً قیمت فروش و سود شما را تحت تاثیر می‌گذارد.
۷. معمولاً انتخاب رنگ‌های روشن هم واحد را بزرگتر نشان می‌دهد و هم در زمان فروش پرفرودتر است. البته این سلیقه‌ای است و شما باید ببینید که چه ترکیب رنگی را دوست دارید و از آن لذت می‌برید.
۸. اگر در زمان خرید اقامت دائم ندارید و در زمان تحویل هم اقامت شما نیامد و به بستگان درجه یک هم نتوانستید انتقال دهید (Arm length assignment) یک تبصره‌ای وجود دارد که اگر اقامت شما تا یک سال بعد از انتقال سند آمد، می‌توانید آن مالیات اضافه‌ای که پرداخت کرده‌اید را پس بگیرید.
۹. قبل از پیش خرید از مشاورتان بخواهید که یا خودش یا از طریق یک مورگیج بروکر یک چشم انداز به شما بابت وضعیت وامی که به شما تعلق می‌گیرد و گزینه‌هایی که در آینده خواهید داشت بدهد و بر اساس آن خرید کنید.
۱۰. اگر درآمد شما وام مورد نیاز شما را پوشش می‌دهد ولی به دلایل مختلف نمی‌خواهید خانه یا آپارتمان آماده بخرید، بانک‌ها در بعضی از پیش خریدها به شما گواهی تایید وام را می‌دهند و حتی نرخ و شرایط وام را هم در آنجا ذکر می‌کنند. اگر در زمان آماده شدن واحد نرخ سود بانکی بیشتر شده بود به شما با نرخ پایین‌تر که روز اول در گواهی شما قید شد را می‌دهند و اگر کمتر شد برای شما هم با نرخ پایین‌تر حساب می‌کنند.
۱۱. با پیش خرید خانه در ونکوور، اگر ارزش خانه‌ی مورد نظر برابر و یا کمتر از ۷۵۰,۰۰۰ دلار باشد، از پرداخت مالیات انتقال ملک (PTT) معاف می‌شوید.
۱۲. جزو مزایای پیش خرید حق انتخاب کردن از بین نقشه‌های متنوع، طبقه‌ی دلخواه و تم رنگ مورد علاقه است. بنابراین با انتخاب هوشمندانه حداکثر استفاده را از این شرایط ببرید.

آنچه باید درباره‌ی قرارداد خرید و فروش خانه بدانید

می‌پذیرد و اگر مواردی باشد که مد نظرش نیست آن‌ها را خط می‌زند و آنچه مد نظرش است (بعنوان مثال قیمت بالاتر) کنار آن می‌نویسد، امضا می‌کند و برای خریدار ارسال می‌کند که به آن کانتر آفر counter offer می‌گویند. حال توپ در زمین خریدار است و خریدار باید تصمیم بگیرد که قبول کند یا نه و یا تغییر دهد.

این رفت برگشت مثل بازی تنیس معمولاً یک یا چند باری اتفاق می‌افتد تا طرفین به توافق برسند و قرارداد شکل بگیرد.

قرارداد خرید و فروش ملک در کانادا

حال چیزی که لازم داریم این است که بدانیم قرارداد خرید خانه در کانادا (CPS یا همان Contract of Purchase and Sale) چیست و چگونه کار می‌کند؟ بعد از اینکه آفر توسط هر دو طرف امضا شد به آن Accepted offer می‌گوییم و آن را بعنوان قرارداد در نظر می‌گیریم. و طرفین بایستی که از مفاد مندرج در قرارداد پیروی کنند. در بسیاری از موارد خریدار شرط‌هایی (subject) در قرارداد به نفع خود می‌گذارد و قید می‌کند که اگر این شرایط در بازه زمانی توافق شده محقق نشود خریدار حق فسخ یکطرفه قرارداد را دارد و برای این شرط‌ها زمان نیز تعریف می‌کنند. این موضوع را با یک مثال تشریح می‌کنم. به عنوان مثال برای شرط وام (Finance) این طور می‌نویسند: اگر خریدار نتواند وام مناسبی تا دو هفته بعد عقد قرارداد بگیرد، می‌تواند یک طرفه این قرارداد را فسخ کند. شرط‌های رایج و مشابه را برای بررسی مدارک ساختمان، بازرسی فنی، فروش خانه‌ی قبلی خریدار و چند مورد دیگر داریم. علاوه بر این در قسمت توضیحات تعهدات طرفین مثل اینکه مالیات را چه کسی پرداخت می‌کند، مشخصات پارکینگ و انباری یا لیست وسایلی که جزو قرارداد است و فروشنده باید آن‌ها را تحویل خریدار دهد نیز ذکر می‌شود.

خرید خانه در کانادا با ایران چه تفاوتی دارد؟ در قرارداد چه مواردی باید نوشته شود؟ پول را به چه کسی و چه زمانی باید بدهیم؟ دفترخانه چه مدارکی می‌خواهد و چه کسی مدارک را برایشان می‌فرستد؟ اینها سوالاتی هستند که اکثر کلاینت‌ها از من می‌پرسند و من در وبینارهای مشاوره خریداران آن‌ها را توضیح می‌دهم و تصمیم گرفتم اینجا جواب این سوالات و خیلی ابهامات دیگر را برای شما بنویسم و امیدوارم که نوری بر مسیر خرید خانه‌ی شما بیندازد. اگر سوالی داشتید که اینجا جوابش را نگرفتید با من تماس گرفته و از من بپرسید و نهایتاً خوشحال می‌شوم که نظرتان را هم با ما در میان بگذارید. در ادامه بیاید با هم ببینیم که پروسه‌ی قرارداد خرید خانه در کانادا چگونه است. اولین چیزی که لازم داریم بدونیم این است که قدم اول انتخاب ریلتور یا همان مشاور است. در کانادا خریدار و فرشنده هر کدام یک ریلتور برای خود انتخاب می‌کنند تا هم به آن‌ها مشاوره دهد و هم مثل وکلا که در ایران از منافع موکل خود دفاع می‌کنند ریلتورها هم هر کدام برای کسب منافع برای کلاینت خود با یکدیگر مذاکره می‌کنند.

دومین موضوع این است که قرارداد محصول و نتیجه یک آفر یا همان پیشنهاد خرید است که طرفین بر مفاد آن توافق کرده‌اند. در واقع خریدار آفر خود که شامل تمام مشخصات طرفین، مفاد مالی و زمانی، تعهدات طرفین و شرط‌های قرارداد است را از طریق ریلتور خود برای ریلتور فروشنده از طریق یک فرم استاندارد می‌فرستد و در آن تاریخی می‌نویسد که پیشنهادش تا آن روز و ساعت اعتبار دارد. حال اگر فروشنده با مفاد آن موافق باشد آن را امضا می‌کند و قرارداد شکل می‌گیرد و اگر آن را رد کند یا تا زمان اعتبار آن پاسخی ندهد خود بخود باطل می‌شود.

بنابراین آفر یک قرارداد نوشته و امضا شده توسط خریدار است که برای فروشنده ارسال می‌شود.

در مرحله‌ی بعد اگر فروشنده موافق مفاد آفر باشد آن را

یکی از بندهای قرارداد را حذف کنید، استفاده از الحاقیه بسیار سودمند خواهد بود. زیرا دیگر نیاز نخواهد بود بند مورد نظر در قرارداد خرید خانه در کانادا را خط بزنید؛ ولی باید به ابطال آن بند قرارداد حتما اشاره کنید. خط زدن باعث عدم خوانایی قرارداد خرید خانه در کانادا خواهد شد. در قرارداد مواردی وجود دارد که همیشه ابهام آور است. در ادامه آن‌ها را با کمک معادل‌های فارسی برای شما توضیح می‌دهم که این مسیر را راحت‌تر طی کنید. ولی قبل از آن بدانید که فقط صفحه آخر را امضا می‌کنید و بقیه صفحات را Initial (حرف اول اسم و فامیل) می‌گذارید.

توضیحات ملک Property Description و اطلاعات موقعیت Location Information چیست؟

در این بخش، اطلاعاتی درباره‌ی آدرس ملک، شهر و یا شهرستانی که ملک در آن قرار دارد، کد پستی و PID ذکر شده است. PID یک کد ۹ رقمی است که هنگام شناسایی قطعه زمین در دفتر ثبت مالکیت زمین (یا land title registry) در بریتیش کلمبیا مورد استفاده قرار می‌گیرد و هر قطعه زمین یا آپارتمان یک شماره منحصر به خود را دارد. همچنین در این بخش یک باکس جداگانه‌ای قرار دارد که مختص توضیحات قانونی ملک (همان قطعه، ردیف، شماره صورتجلسه‌ی تفکیکی و شماره سند) است.

شرطها Terms and Conditions چیست؟

وقتی آفر offer یا کانتر آفر counter offer ارسال می‌کنید، می‌توانید پیش از نهایی شدن قرارداد شرط‌های خاصی را به آن اضافه کنید. دو مورد رایج از این شرط‌ها که همواره به خریداران توصیه می‌کنم عبارت‌اند:

- ◀ شرط دریافت وام یا همان Subject to financing
 - ◀ شرط اینسپکشن یا همان Subject to home inspection
- شرط دریافت وام به این معنی است که نهایی شدن معامله مشروط به آن است که خریدار بتواند هزینه‌ی خرید را از طریق دریافت وام تامین کند. اگر نتوانید معامله را نهایی کنید و چنین شرطی را در آفر خود قرار نداده باشید، با ریسک از دست دادن مبلغ دیپازیت deposit و یا ریسک

ممکن است این سوال پیش بیاید که پیش پرداخت (Deposit) چه زمانی و به چه شخصی داده می‌شود؟ پیش پرداخت معمولاً ۵ درصد کل ثمن معامله بوده و پس از برآورده شدن تمام شرط‌های مندرج در قرارداد به یک حساب امانی متعلق به آژانس املاک یا یک وکیل پرداخت می‌گردد و تا روز انتقال سند در دفترخانه در آن حساب می‌ماند. نکته اینجا است که این قرارداد حتی بدون پرداخت این مبلغ نیز جاری و الزام آور است.

زمان نقل و انتقال (دفترخانه) و نیز تحویل که معمولاً یک روز بعد از آن است نیز در قرارداد ذکر می‌شود.

می‌دانم که این همه اطلاعات شاید خسته کننده باشد ولی نگران نباشید. همین که بخوانید و آشنا شوید کافی است و مشاور شما همه را بعهده می‌گیرد. یک جمع بندی بکنیم از برخی از موارد مهم و ضروری که در قرارداد خرید خانه در کانادا (contract of purchase and sale) وجود دارد و در ادامه آن‌هایی که ضروری و مهم هستند را توضیح می‌دهم:

- ◀ اطلاعاتی درباره‌ی خریدار، فروشنده شامل اسامی، آدرس خانه و اطلاعات تماس
- ◀ توضیحات قانونی ملک مورد نظر و اطلاعاتی درباره‌ی موقعیت ملک

- ◀ شرط‌هایی که خریدار خواهد در آفر خود بگنجاند
- ◀ قیمت پیشنهادی (offer price) و مبلغ دیپازیت deposit
- ◀ تاریخ نهایی شدن خرید و زمانی که خریدار مالک خانه می‌شود

- ◀ تاریخ اجاسمنت adjustment date برای هزینه‌های خانه
- ◀ اقلام و وسایلی که در خانه می‌ماند و اقلام و وسایلی که فروشنده با خود می‌برد و fixtures

- ◀ تاریخ‌های برنامه ریزی شده برای بازدید از ملک
- ◀ اطلاعات مشاوران املاک Agency disclosure information
- ◀ مهلت آفر یا همان تاریخ باز بودن آفر offer deadline

اگر پس از امضای قرارداد بخواهید تغییراتی را در قرارداد خرید یا همان contract of purchase and sale ایجاد کنید و یا موردی را به آن اضافه کنید، می‌توانید از طریق الحاقیه این کار را انجام دهید. در نظر داشته باشید که اگر بخواهید

مواجه با اقدامات قانونی روبرو خواهید شد. مخصوصا اگر پیش تایید وام (mortgage pre-approval) را دریافت نکرده باشید.

شرط اینسپیکشن Inspection به این معنی است که خریدار می‌تواند از یک اینسپکتور Inspector بخواهد خانه را بازرسی کند. در این صورت اگر مشکل اساسی پیدا شود، خریدار می‌تواند بدون پیامد مالی از خرید خانه صرف نظر کند.

تاریخ نهایی شدن خرید Sale Completion و تاریخ تملک Possession Date چیست؟

تاریخ نهایی شدن خرید Sale Completion در واقع زمانی است خرید ملک در دفتر ثبت اسناد نهایی می‌شود. این تاریخ مهم است زیرا در این تاریخ باید تمام هزینه‌های خرید (کلوزینگ closing costs) شامل قیمت خانه، مالیات نقل و انتقال (PTT) و هزینه‌های نقل و انتقال (معمولا ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار) را پرداخت کنید. منظور از تاریخ تملک possession date همان روزی است که خریدار واحد را تحویل می‌گیرد و همان‌طور که بالاتر هم اشاره کردم معمولا یک روز بعد از تاریخ completion date است.

اجاسمنت دیت Adjustment Date چیست؟

این تاریخی است که متمم هزینه‌ها از جمله شارژ و تعمیر و نگهداری قبل از آن به عهده فروشنده و بعد از آن به عهده خریدار خواهد بود. شاید فروشنده برخی از هزینه‌های خانه مانند مالیات یا قبض آب و برق و گاز را پرداخت کرده باشد. در این صورت شاید شما مجبور شوید که سهم خود از این هزینه‌ها را بپردازید. برای محاسبه‌ی سهم شما از هزینه‌ها، از این تاریخ استفاده می‌گردد.

Included and Excluded Items & Fixtures

در این بخش از قرارداد تمام اقلام و وسایلی که فروشنده به لیست اقلام فروشی یا غیر فروشی اضافه کرده است وجود دارد. برخی از اقلام رایج که فروشنده آن‌ها را به همراه خانه می‌فروشد عبارت‌اند از:

◀ لوازم آشپزخانه مانند اجاق گاز، مایکروویو، یخچال و ظرف شویی

◀ چوب پرده، پرده کرکره‌ای و پرده

◀ چراغ‌ها و لوسترها

◀ آینه‌های حمام و ورودی خانه

بطور کل فقط هر آنچه با پیچ و یا هر وسیله دیگری به خانه متصل باشد Fixture بوده و قیمت خانه شامل آن هم می‌شود مگر آنکه در قرارداد ذکر شده باشد.

نکته: خریدار می‌تواند بندی در قرارداد بگنجاند که بر اساس آن وضعیت تمام اقلامی که به همراه ملک فروخته شده‌اند باید دقیقا همانند روز بازدید باشد. در این صورت، اگر آفر خریدار تایید شود و آسیبی به یکی از این وسایل برسد، این شرط از خریدار حمایت خواهد کرد و خریدار متضرر نخواهد شد.

ایجسنسی دیسکلوزر اینفورمیشن یا Agency Disclosure Information چیست؟

در این بخش از قرارداد خرید خانه در بریتیش کلمبیا، خریدار و فروشنده اعلام می‌کنند که مشاور املاک داشته‌اند یا نه. البته در نظر داشته باشید که استخدام مشاور املاک برای خریداران رایگان است و هیچ هزینه‌ای برای آن‌ها ندارد. بنابراین به شما توصیه می‌کنم که حتما با یک مشاور املاک حرفه‌ای و توانمند همکاری کنید.

تاریخ باز بودن آفر offer deadline چیست؟

اگر آفری برای خرید ملک می‌فرستید، باید زمانی را برای انقضای آن نیز مشخص کنید. تمام مذاکرات باید تا این تاریخ انجام شده باشد. اگر تا این تاریخ به توافق نرسید، آفر منقضی خواهد شد. و اعتبار کاتر آفر هم تابع آن است مگر اینکه خط بخورد و تاریخ جدیدی جایگزین شود. به زمانی که آفر فرستاده می‌شود تا پایان این زمان اصطلاحا می‌گویند آفر باز است.

نکته: زمان زیاد به مشاور فروشنده کمک می‌کند که شروع به تشویق سایر خریداران احتمالی برای رقابت با شما و نوشتن آفر خود کنند (Multiple offer) بنابراین زمان را خیلی

باز نگذارید و معمولاً چند ساعت کافی است.

سابقه subject چیست؟

سابقه subject در واقع همان شرطهایی است که خریدار و فروشنده می‌توانند در قرارداد خرید خانه در کانادا بگنجانند. مانند شرط دریافت وام که قبلاً در این باره توضیحات لازم را ارائه داده‌ام. ادعایی بر بی نقصی نیست بنابراین لطفاً اگر سوال، ابهام یا پیشنهادی درباره‌ی قرارداد خرید خانه در کانادا دارید، می‌توانید از طریق ایمیل یا در واتز اپ پیام بدهید. امیدوارم این راه را به راحتی و با موفقیت طی کنید و اصلاً نگران موارد ذکر شده نباشید چرا که مشاور شما تمام این موارد را مدیریت کرده و همه را با شما مرور خواهد کرد.

حتماً بخوانید: برای آشنایی بیشتر شما با قرارداد خرید و فروش، عکس صفحه‌ی اول این قرارداد را می‌توانید در شکل روبرو ببینید. آنچه مهم است این است که این فقط صفحه‌ی اول قرارداد می‌باشد. در این مقاله موارد لازم درباره‌ی قرارداد خرید و فروش را برایتان شرح دادم. اگر می‌خواهید نمونه‌ی کاملی از قرارداد خرید و فروش را ببینید حتماً با من تماس بگیرید یا از طریق واتز اپ یا ایمیل به من پیام بدهید تا بهتر بتوانم شما را راهنمایی کنم.



THE CANADIAN
BAR ASSOCIATION
British Columbia Branch

PAGE 1 of 6 PAGES

CONTRACT OF PURCHASE AND SALE

BROKERAGE: _____ DATE: _____
ADDRESS: _____ PC: _____ PHONE: _____
PREPARED BY: _____ MLS® NO: _____

SELLER: _____ SELLER: _____ ADDRESS: _____ PC: _____ PHONE: _____	BUYER: _____ BUYER: _____ ADDRESS: _____ PC: _____ PHONE: _____ OCCUPATION: _____
---	--

PROPERTY:

UNIT NO.	ADDRESS OF PROPERTY
CITY/TOWN/MUNICIPALITY	POSTAL CODE
PID	OTHER PID(S)
LEGAL DESCRIPTION	

The Buyer agrees to purchase the Property from the Seller on the following terms and subject to the following conditions:

- 1. PURCHASE PRICE:** The purchase price of the Property will be _____
DOLLARS \$ _____ (Purchase Price)
- 2. DEPOSIT:** A deposit of \$ _____ which will form part of the Purchase Price, will be paid **within 24 hours of acceptance** unless agreed as follows:

All monies paid pursuant to this section (Deposit) will be paid in accordance with section 10 or by uncertified cheque except as otherwise set out in this section 2 and will be delivered in trust to _____ and held in trust in accordance with the provisions of the *Real Estate Services Act*. In the event the Buyer fails to pay the Deposit as required by this Contract, the Seller may, at the Seller's option, terminate this Contract. The party who receives the Deposit is authorized to pay all or any portion of the Deposit to the Buyer's or Seller's conveyancer (the "Conveyancer") without further written direction of the Buyer or Seller, provided that: (a) the Conveyancer is a Lawyer or Notary; (b) such money is to be held in trust by the Conveyancer as stakeholder pursuant to the provisions of the *Real Estate Services Act* pending the completion of the transaction and not on behalf of any of the principals to the transaction; and (c) if the sale does not complete, the money should be returned to such party as stakeholder or paid into Court.

INITIALS [] [] [] []

BC 2015 SEPT 2020

© 2020, British Columbia Real Estate Association ("BCREA"). All rights reserved. This form was developed by BCREA for the use and reproduction by BC REALTORS® and other parties authorized in writing by BCREA. Any other use or reproduction is prohibited except with prior written consent of BCREA. This form is not to be altered when printing or reproducing the standard presentation.

BCREA WEBForms

اصطلاحات و مدارک مهم برای خرید استراتا Strata

unit entitlement چیست؟

همان قدر سهم هر واحد است که از تقسیم مترائز یک واحد به جمع مترائز کل واحدها بدست می‌آید. یک واحد ۱۰۰۰ اسکور فوتی در یک ساختمان که ۱۰۰،۰۰۰ اسکور فوت است، قدرالسهم یک درصدی خواهد داشت. این عدد را می‌توانید در صورت مجلس تفکیکی ببینید.

depreciation reports چیست؟

بطور مرسوم هر ۵ سال به درخواست هیات مدیره جهت ارزیابی وضع موجود ساختمان به منظور آگاهی و برنامه ریزی تعمیر و نگهداری‌های آن و نیز داشتن پیش بینی از هزینه‌های آتی یک شرکت را استخدام می‌کند. به گزارشی که این شرکت ارائه می‌کند depreciation report می‌گویند. در این گزارش تمام تاسیسات و نیز مشاعات و پوسته‌ی بیرونی ساختمان بررسی می‌شود و بر اساس عمر مفید باقی مانده هر بخش یک جدول هزینه نیز برای آینده ارائه می‌کنند. بنابراین شما می‌توانید قبل از خرید یک واحد هزینه‌های پیش رو را ببینید. قطعاً این تعداد در ارزش گذاری و تصمیم شما باید لحاظ شود.

AGM minute و SGM minute چیست؟

قانون Strata Property Act الزامات خاصی درباره‌ی جلسات کانسیل، مجمع عمومی سالانه AGM، مجمع عمومی ویژه SGM و رای گیری دارد. این الزامات به این دلیل ایجاد شده است تا استراتا کورپوریشن بتوانند به صورت دموکراتیک خود را اداره کنند. AGM یا همان مجمع عمومی یک جدول زمانی دارد و در تاریخ مقرر برگزار می‌شود. بعنوان مثال اول هر ماه یا اولین جمعه‌ی هر فصل. ولی اگر در فاصله‌ی زمانی بین دو AGM موضوعی پیش بیاید که نیاز باشد زودتر و قبل از جلسه‌ی عمومی بعدی برای آن تصمیم‌گیری شود با اعلام قبلی SGM یا مجمع عمومی ویژه تشکیل می‌شود. به صورت جلسه‌ای از موارد مورد بحث در این جلسه‌ها minute می‌گوییم.

STRATA CORPORATION BCS2450

NEW WESTMINSTER, BC

MINUTES OF THE RESIDENTIAL SECTION STRATA, RESIDENTIAL EXECUTIVE MEETING OF THE OWNERS OF "THE RESIDENCES OF _____", STRATA PLAN _____, HELD VIA TELECONFERENCE ON TUESDAY, JANUARY 4TH, 2022, AT 6:30 P.M. (BEFORE THE JOINT SECTION MEETING)

IN ATTENDANCE:

REPRESENTING RANCHO MANAGEMENT SERVICES (B.C.) LTD.:
Senior Strata Agent

REGRETS:
Jim Richards

1. CALL TO ORDER

There being a quorum present, the meeting was officially called to order at 6:30 p.m.

2. BUILDING MANAGER'S REPORT

The Residential Executive discussed the Building Manager Report and instructed the Strata Agent to follow up on items that needed to be completed and/or have been discussed with the Building Manager. These items included the following:

- A new laptop had been approved for the Building Manager as the current one is eight (8) years old and needs replacement.
- Burnt out LED ceiling lights in the lobbies need replacement. The Building Manager suggested to rent a genie lift. However, the rental fee needs clarification before a final decision can be made.
- Property Manager for the Commercial unit is reaching out for approval to fix a leak coming from the generator air intake stack into the parkade. After discussion, this had been **APPROVED**.
- A quote to replace the front lobby door _____ was reviewed. After discussion, additional information on the various options was needed before the final decision can be made.
- The Building Manager provided a request to book the Guest Suite for a few weeks. The Residential Executive reviewed the booking protocols and responsibilities at tonight's meeting and instructed the Strata Agent on how to respond back to this request.
- The Building Manager provided an update on sink drain back-up issues affecting some of the units.
- The Building Manager provided an update of roof repairs affecting the Townhouse units.

Form K و Form B چیست؟

وقتی که یک واحد قصد فروش دارد به strata council درخواست یکی از این دو فرم بعلاوه تمام صورتجلسه‌های دو سال قبل که به آن Minute می‌گویند و Depreciation report را می‌دهد. در این دو فرم که شما یکی از آن‌ها را لازم دارید (Form B معمولا رایج تر است) شارژ دقیق ماهیانه، بدهی، بدهی مصوب ولی پرداخت نشده، تعداد و شماره پارکینگ، تعداد و شماره انباری توسط هیات مدیره مشخص می‌شود و قابل اعتمادترین مدرک برای اطمینان از وضعیت موجود واحد است. اگرچه من برای اطمینان و محکم کاری همیشه در قرارداد شرطی مبنی بر اینکه اگر تا زمان انتقال سند به نام خریدار بدهی‌ای تصویب شود پرداخت آن بعهده فروشنده خواهد بود را می‌گذارم.

APPENDIX H

Strata Property Act

FORM B

INFORMATION CERTIFICATE

(Section 59)

The Owners, Strata Plan [the registration number of the strata plan] certify that the information contained in this certificate with respect to Strata Lot [strata lot number as shown on strata plan] is correct as of the date of this certificate.

[Attach a separate sheet if the space on this form is insufficient].

- (a) Monthly strata fees payable by the owner of the strata lot described above S [amount]
- (b) Any amount owing to the strata corporation by the owner of the strata lot described above (other than an amount paid into court, or to the strata corporation in trust under section 114 of the *Strata Property Act*) S [amount]
- (c) Are there any agreements under which the owner of the strata lot described above takes responsibility for expenses relating to alterations to the strata lot, the common property or the common assets?
 no yes [attach copy of all agreements]
- (d) Any amount that the owner of the strata lot described above is obligated to pay in the future for a special levy that has already been approved S [amount]
The payment is to be made by [month, day, year].
- (e) Any amount by which the expenses of the strata corporation for the current fiscal year are expected to exceed the expenses budgeted for the fiscal year S [amount]
- (f) Amount in the contingency reserve fund minus any expenditures which have already been approved but not yet taken from the fund S [amount]
- (g) Are there any amendments to the bylaws that are not yet filed in the land title office?
 no yes [attach copy of all amendments]
- (h) Are there any resolutions passed by a 3/4 vote or unanimous vote that are required to be filed in the land title office but that have not yet been filed in the land title office?
 no yes [attach copy of all resolutions]

برای دریافت سایر شماره‌های این
مجله به وبسایت زیر مراجعه و
یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر روی
لینک آن کلیک کنید مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

مطالب شماره‌ی نهم

تحلیل بازار ملک در ماه نوامبر ۲۰۲۲

ساختمان چوبی بخیریم یا بتنی؟

Special Levy یا Special Assessment چیست؟

۵ نکته طلایی برای ایجاد تعادل بین کار و زندگی

سایر روش‌های دریافت مجله:

برای دریافت مجله‌ی رایگان کد QR روبرو را
اسکن کنید و یا در نسخه‌ی الکترونیکی بر
روی آن کلیک کنید. همچنین می‌توانید بر
روی شماره‌ی ۶۰۴۵۰۶۴۷۰۶ کلیک کرده و یا
عدد ۸ را به آن ارسال نمایید.



دریافت کتاب‌های رایگان:

برای دریافت کتاب‌های رایگان راهنمای
خریدارن، راهنمای فروشندگان، راهنمای
مستاجران و چک‌لیست خرید خانه کد QR
سمت راست را اسکن کنید و یا در نسخه‌ی
الکترونیکی بر روی آن کلیک کنید.

